

# Sprawozdanie z działalności art.Locum S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025



## Spis treści

1. Informacje o art.Locum S.A. ....	3
2. Analiza makroekonomiczna .....	5
3. Sytuacja na rynku mieszkaniowym .....	7
4. Działalność operacyjna art.Locum S.A.....	12
5. Charakterystyka projektów mieszkaniowych art.Locum S.A. ....	14
6. Działalność inwestycyjna art.Locum S.A. ....	18
7. Sytuacja finansowa art.Locum S.A. ....	20
8. Sytuacja dochodowa art.Locum S.A. ....	23
9. Kredyty, pożyczki, obligacje, poręczenia .....	26
10. Zarządzanie ryzykiem finansowym w art.Locum S.A.....	27
11. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego .....	30
12. Wpływ czynników zewnętrznych na działalność i wyniki finansowe Spółki .....	30
13. Plany art.Locum S.A. na rok 2026.....	30

## 1. Informacje o art.Locum S.A.

Spółka art.Locum S.A. od 2000 roku prowadzi działalność na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych, realizując projekty deweloperskie w największych miastach Polski. Przez 25 lat działalności Spółka zrealizowała 47 inwestycji mieszkaniowych m.in.: w Łodzi, Poznaniu, Gdyni, Sopocie, Krakowie, Wrocławiu i Warszawie, oddając do użytkowania 5,9 tys. lokali. Dodatkowo poprzez spółkę celową (BDH Development spółka z o.o.) art.Locum realizuje projekt apartamentów wakacyjnych w Stegnie. Uzupełnieniem działalności podstawowej art.Locum jest działalność obejmująca wynajem nieruchomości, obsługę kancelaryjno-biurową, zarządzanie realizacją inwestycji oraz świadczenie usług inżynierskich.

Pełna nazwa (firma) jednostki dominującej	art.Locum Spółka Akcyjna
Siedziba i adres	Łódź ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź
Kontakt	tel.: 42 230 10 57; e-mail: biuro@artlocum.pl
Data rozpoczęcia działalności	23 sierpnia 2000
NIP	7251791037
REGON	472370926
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS	0000291818
Kapitał zakładowy	27 688 000 zł
Liczba, seria i rodzaj akcji	27 688 000 szt., akcje nieuprzywilejowane, Seria A
Konto bankowe	85 1140 1108 0000 5888 9600 1001, mBank S.A. Oddział Korporacyjny Łódź

Spółka art.Locum powstała 23 sierpnia 2000 roku pod nazwą BRE.locum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, jako jedna ze spółek Grupy BRE Banku S.A. (obecnie: mBank S.A.). 2 listopada 2007 roku Spółka przekształciła się w spółkę akcyjną, a w 2013 roku zmieniła nazwę na mLocum Spółka Akcyjna. W 2017 roku pakiet kontrolny akcji mLocum S.A. (stanowiących 51% udziału w kapitale zakładowym) nabyła spółka Archicom S.A. z Wrocławia, czego wynikiem była zmiana nazwy Spółki na Archicom Polska S.A., a w kolejnym roku Archicom S.A. nabyła od mBanku S.A. 28,99% udziału w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A., obejmując łącznie 22 147 000 akcji, stanowiących 79,99% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

W 2021 roku, w wyniku przeprowadzonego przez Archicom S.A. przeglądu opcji strategicznych związanego ze zmianą kierunków rozwoju Grupy Archicom, Archicom S.A. zbyła wszystkie przysługujące jej akcje Spółki na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki i Pana Rafała Jarodzkiego. 7 maja 2021 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom Polska S.A. podjęło uchwałę o zmianie statutu w zakresie obejmującym firmę Spółki. Nowa, aktualna nazwa to art.Locum Spółka Akcyjna, która została zarejestrowana w KRS 27 maja 2021 roku.

## Organy art.Locum S.A.

### Walne Zgromadzenie

- Dorota Jarodzka-Śródka - 39,995%
- Rafał Jarodzki - 39,995%
- Krzysztof Suskiewicz - 20,01%

### Rada Nadzorcza

- Rafał Jarodzki - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Cyburt - I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Tomasz Łuczynski - II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Dorota Jarodzka-Śródka - Członek Rady Nadzorczej
- Monika Powroźnik - Członek Rady Nadzorczej

### Zarząd

- Krzysztof Suskiewicz - Prezes Zarządu
- Tomasz Malewski - Wiceprezes Zarządu

## Jednostki zależne

Na dzień 31 grudnia 2025 art.Locum S.A. posiadała:

- 100% udziałów w kapitale zakładowym BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi (90-447), ul. Piotrkowska 173,
- 100% udziałów w kapitale zakładowym Kaczeńcowa Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi (90-447), ul. Piotrkowska 173,
- 66,3% udziałów w kapitale zakładowym Karpacka Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi (90-447), ul. Piotrkowska 173.

## Organizacja i zatrudnienie

art.Locum realizuje projekty deweloperskie w poszczególnych miastach w oparciu o strukturę własnych oddziałów. Na dzień 31 grudnia 2025 roku art.Locum posiadała oddziały w Krakowie, Łodzi, Poznaniu, Gdyni oraz Centralę (siedzibę Zarządu) w Łodzi i zatrudniała 42 osoby.

## Oddziały art.Locum S.A.

- Oddział w Łodzi, ul. Piotrkowska 172/180, 90-368 Łódź,
- Oddział w Krakowie, ul. Konopczyńskiego 16, lok. LU9, 30-383 Kraków,
- Oddział w Poznaniu, ul. Miśnieńska 37 lok. U1, 60-169 Poznań,
- Oddział w Gdyni, ul. Chyłońska 26, 81-064 Gdynia.

## Nabycie akcji własnych

W okresie sprawozdawczym art.Locum nie nabywała akcji własnych.

## Działalność badawczo rozwojowa

art.Locum nie prowadziła i nie prowadzi działalności w dziedzinie badań i rozwoju.

## Polski Związek Firm Deweloperskich

art.Locum jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich, skupiającego ponad 300 firm deweloperskich działających na rzecz rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. W swojej działalności przestrzega zasad Kodeksu Dobrych Praktyk, stworzonego przez PZFD.

## 2. Najważniejsze wydarzenia w Spółce art.Locum S.A.

W 2025 roku Spółka:

- zakończyła budowę II etapu projektu art.TEO w Łodzi i rozpoczęła przekazywanie mieszkań klientom,
- zakończyła budowę III etapu projektu art.TEO w Łodzi,
- rozpoczęła przekazywanie klientom mieszkań na osiedlu Junique etap I.I w Poznaniu,
- przeprowadziła emisję obligacji serii C pozyskując 40 mln zł.

## 3. Analiza makroekonomiczna

Sytuacja makroekonomiczna Polski w 2025 roku charakteryzowała się ożywieniem gospodarczym, napędzanym odbiciem konsumpcji prywatnej oraz inwestycji. Gospodarka znajdowała się w fazie stabilnego rozwoju, z realnym wzrostem płac, wzrostem bezrobocia oraz ze spadkiem inflacji i stóp procentowych.

Kluczowym czynnikiem kształtującym m.in. rynek nieruchomości w 2025 roku był cykl łagodzenia polityki monetarnej. Seria decyzji o obniżce stóp procentowych doprowadziła do ich łącznej redukcji o 175 punktów bazowych, z poziomu 5,75% do 4,00%. Zmiana ta stopniowo przekładała się na obniżenie kosztów finansowania zakupu nieruchomości i poprawę zdolności kredytowej potencjalnych nabywców.

W skali makro rok 2025 dla Polski zakończył się pozytywnie, a mianowicie:

- wzrostem PKB o 3,6%, wobec wzrostu o 3,0% w 2024 r.,
- poziomem inflacji na koniec roku 2,4% niższym od 4,7% na koniec 2024 r.,
- poziomem bezrobocia 5,7%, wobec 5,1% w roku 2024.

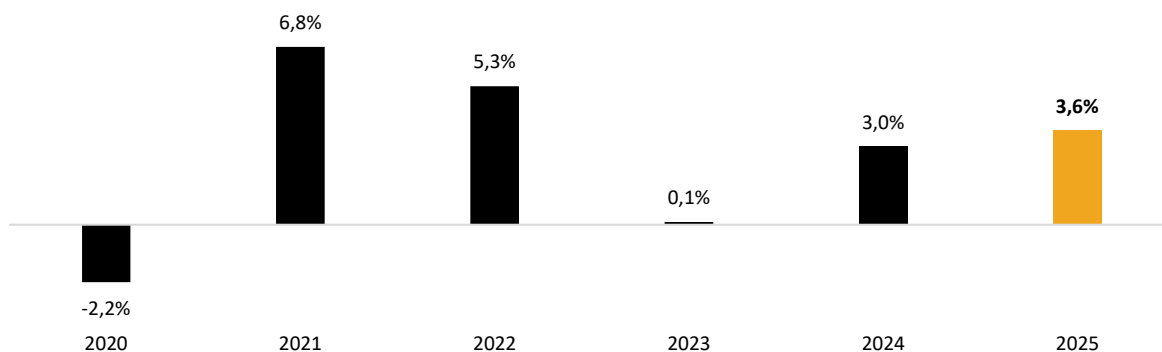
Podstawowe wskaźniki makroekonomiczne

Wskaźnik	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Dynamika PKB	-2,2%	6,8%	5,3%	0,1%	3,0%	3,6%
Inflacja na koniec roku	2,4%	8,6%	16,6%	6,2%	4,7%	2,4%
Inflacja średnioroczna	3,4%	5,1%	14,4%	11,4%	3,6%	3,6%
Stopa bezrobocia	6,3%	5,4%	5,2%	5,1%	5,1%	5,7%

## Produkt Krajowy Brutto

**PKB Polski** - wzrost w roku 2025 o 3,6% rok do roku - wynika z szacunku Głównego Urzędu Statystycznego. Wynik jest lepszy od prognoz (ok. 3,2 - 3,4%) i lepszy od 2024 roku (3,0%).

Dynamika PKB w latach 2020-2025

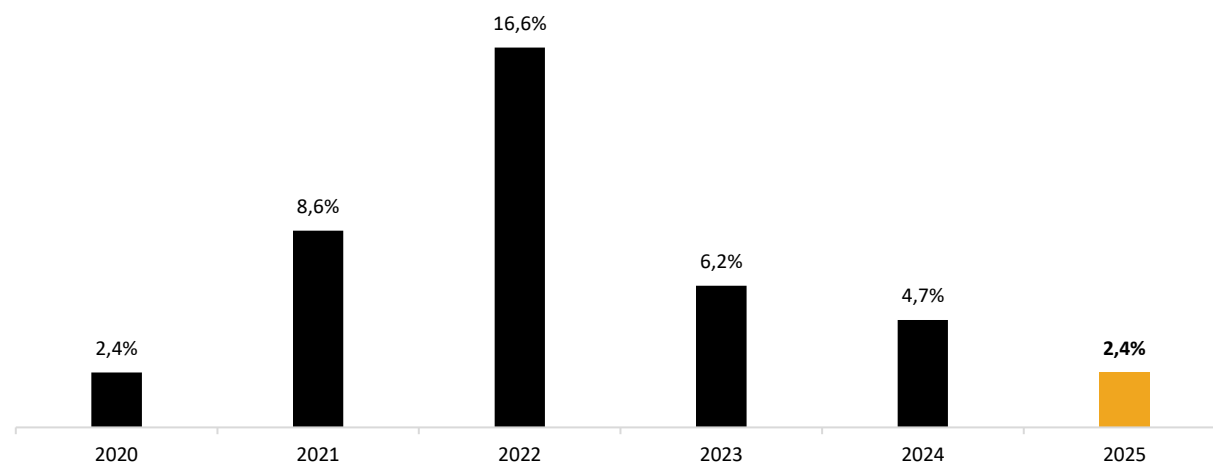


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, MFW

## Inflacja

**Poziom inflacji na koniec roku** - według szacunków NBP na koniec grudnia 2025 roku wskaźnik inflacji wyniósł 2,4%, w stosunku do poziomu 4,7% z końca roku 2024 roku, i osiągnął wartość z roku 2020. Inflacja średnioroczna utrzymała się na takim samym poziomie jak w roku 2024, czyli 3,6%.

Inflacja na koniec roku w latach 2020-2025

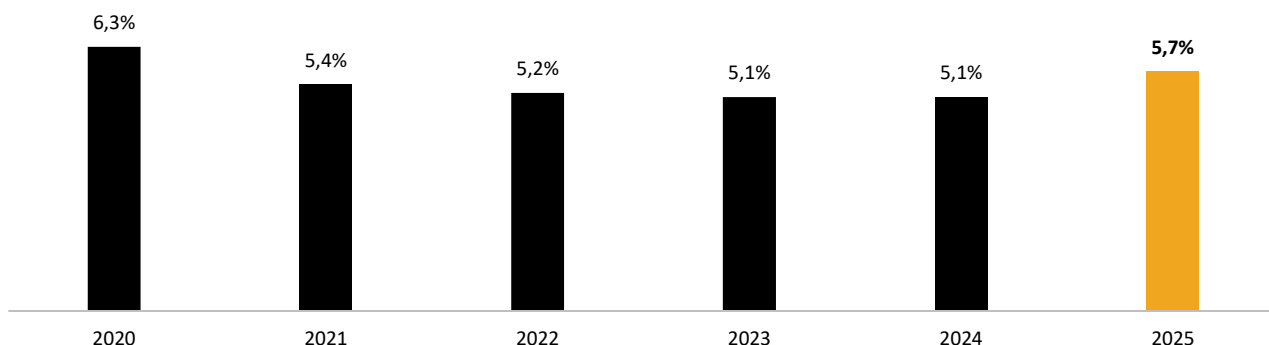


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, NBP

## Rynek pracy

**Rynek pracy** - stopa bezrobocia w 2025 roku wzrosła w stosunku do roku 2024 i znajdowała się na poziomie 5,7%, najwyższym od 5 lat.

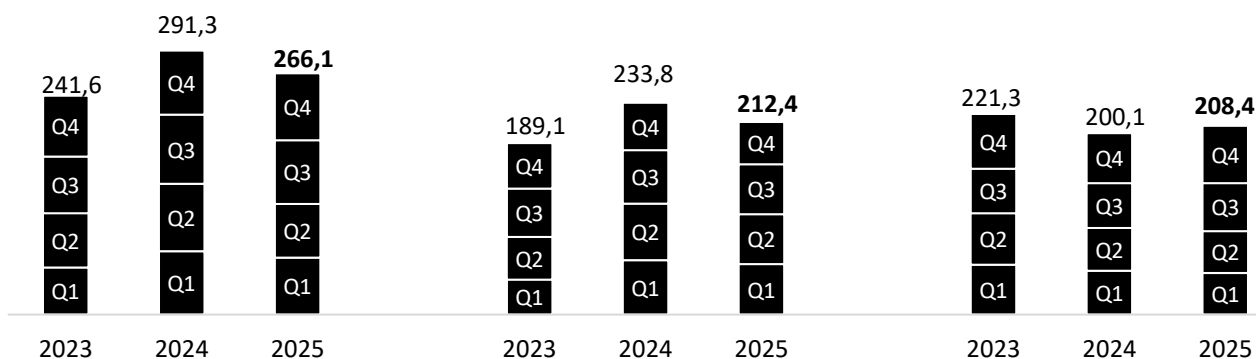
Stopa bezrobocia w latach 2020-2025



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, IPAG

## 4. Sytuacja na rynku mieszkaniowym

Rok 2025 na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych upłynął pod znakiem stopniowej normalizacji po okresie silnych wahań w latach poprzednich. Rynek przeszedł z fazy impulsów popytowych i dynamicznych wzrostów cen do etapu stabilizacji opartej na fundamentach ekonomicznych, takich jak dochody gospodarstw domowych, dostępność kredytu i realna podaż mieszkań. W ciągu roku nastroje wyraźnie się uspokoiły, a kluczową rolę w kształtowaniu ostatecznego obrazu rynku odegrał IV kwartał, który skumulował i potwierdził większość obserwowanych w ciągu roku trendów.



Wydane pozwolenia

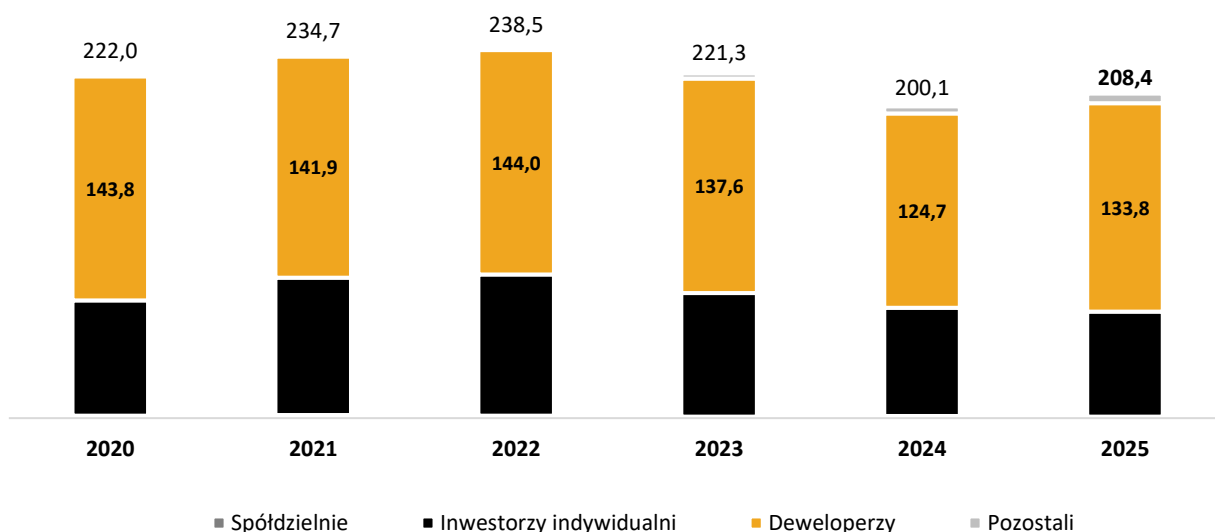
Rozpoczęte budowy

Oddane mieszkania

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

## Mieszkania oddane do użytkowania

Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2020-2025 (w tys. szt.)

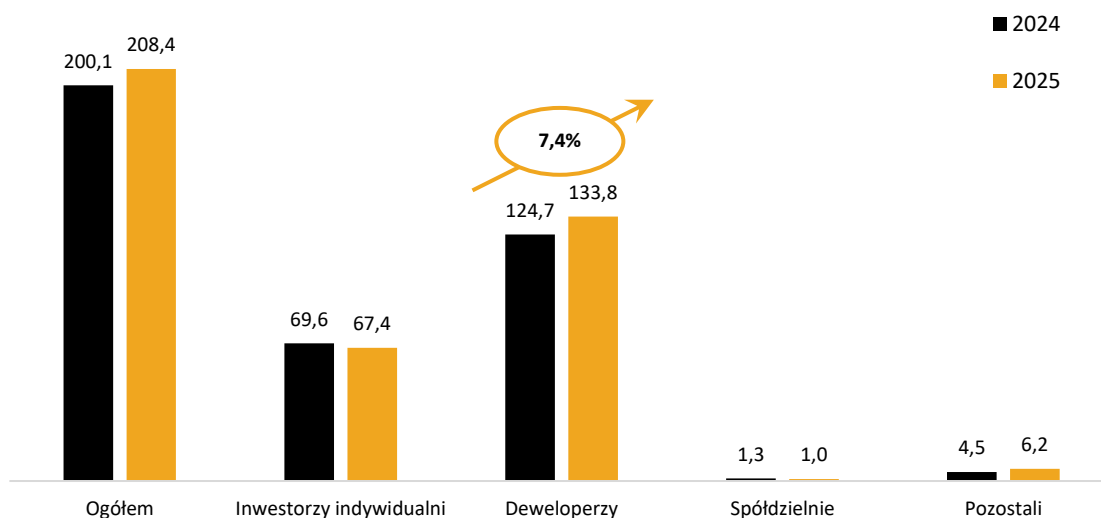


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

W 2025 roku oddano do użytkowania 208,4 tys. mieszkań tj. o 4,1% więcej mieszkań niż w 2024 roku i mniej o 5,8% w stosunku do roku 2023.

W strukturze oddanych do użytkowania mieszkań w 2025 roku największy udział mieli deweloperzy, którzy oddali do użytkowania 133,8 tys. mieszkań (około 64,2% łącznej ich liczby). Jednocześnie zanotowali 7,4% wzrost w porównaniu do 2024 roku.

Mieszkania oddane do użytkowania w 2024 i 2025 roku (w tys. szt.)



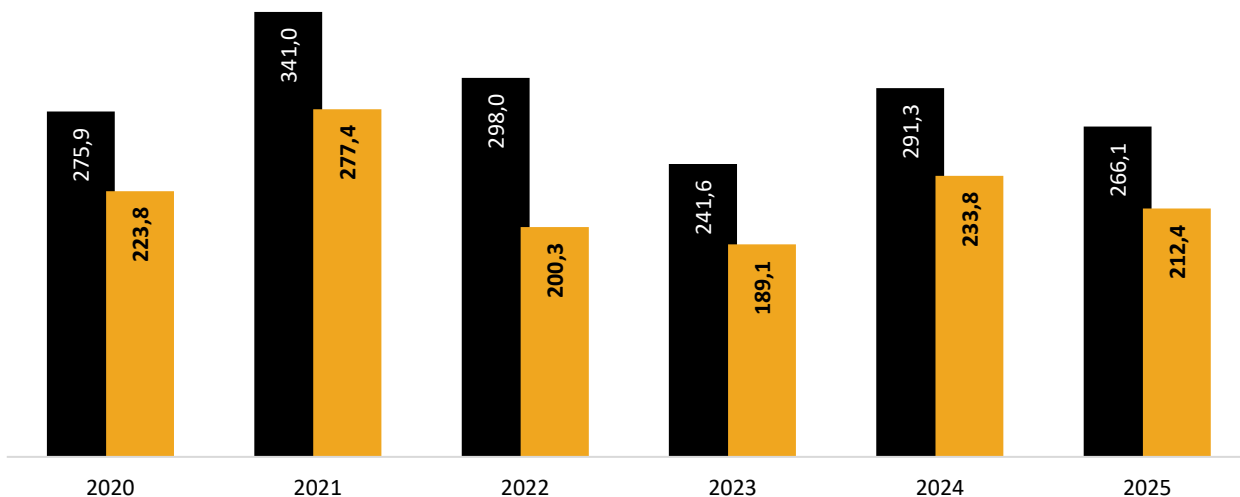
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

## Wydane pozwolenia na budowę i rozpoczęte budowy

2025 rok to czas, w którym zanotowano spadek liczby mieszkań, na których realizację wydano pozwolenia, jak i liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto.

Wydane pozwolenia na budowę i budowy rozpoczęte w latach 2020-2025 (w tys. szt.)

- Mieszkania, na realizację których wydano pozwolenia
- Mieszkania, których budowę rozpoczęto

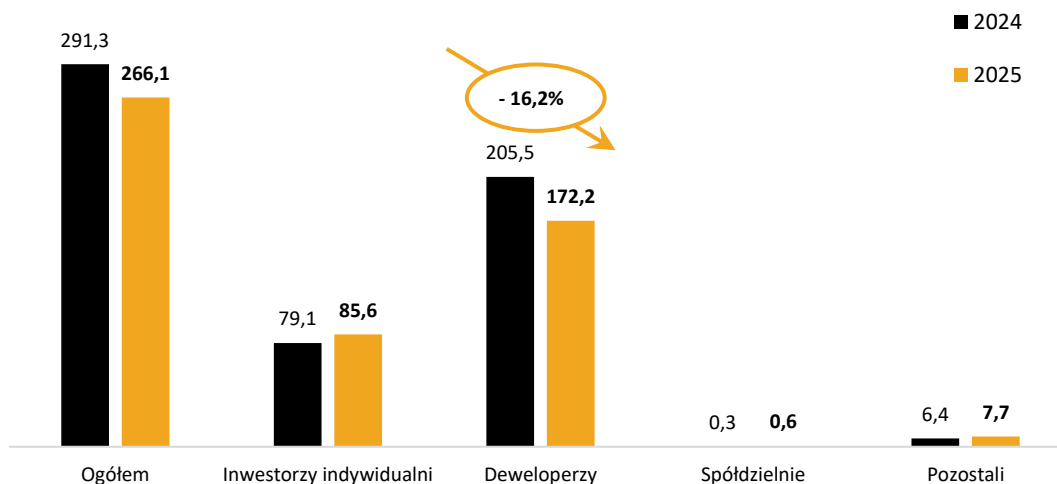


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

## Mieszkania, na realizację których wydano pozwolenia

W 2025 roku liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia wyniosła 266,1 tys. i był to spadek o około 8,7% w porównaniu do roku 2024. Na wynik ten złożyły się przede wszystkim inwestycje deweloperów (spadek o 16,2% w porównaniu z rokiem 2024). Inwestorzy indywidualni, których udział w rynku wynosił około 32,2% odnotowali wzrost liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia (wzrost o 8,3% w stosunku do roku 2024).

Mieszkania, na realizację których wydano pozwolenia w latach 2024 i 2025 (w tys. szt.)

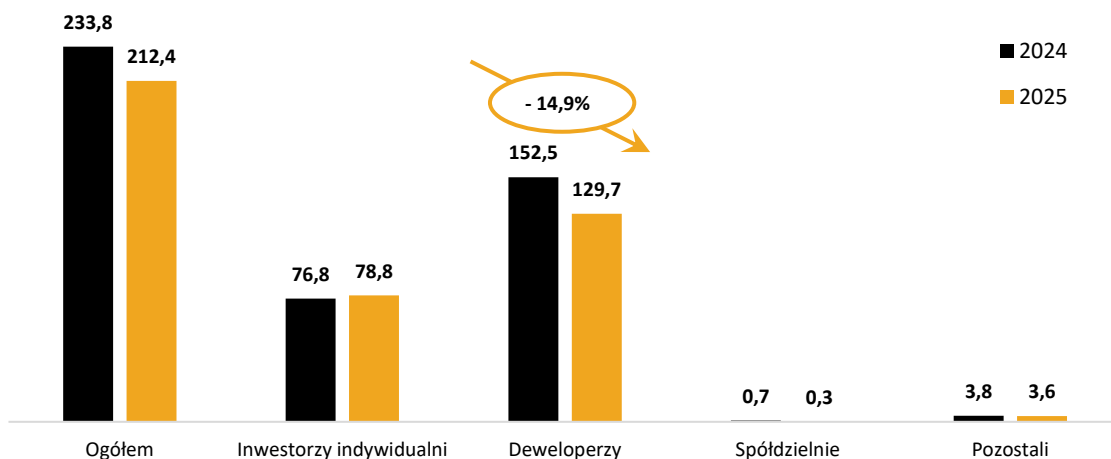


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

## Mieszkania, których budowę rozpoczęto

W roku 2025 odnotowano spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. W porównaniu do 2024 roku liczba rozpoczętych budów spadła ogółem o 9,2%. Na wynik ten wpływ miał głównie sektor inwestycji deweloperskich, gdzie odnotowano spadek o około 14,9 % w porównaniu z rokiem 2024. Inwestorzy indywidualni odnotowali minimalny wzrost o 2,6%. Spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto miał miejsce również w przypadku inwestycji spółdzielni (spadek aż o 55,6%).

Mieszkania, których budowę rozpoczęto w 2024 i 2025 (w tys. szt.)



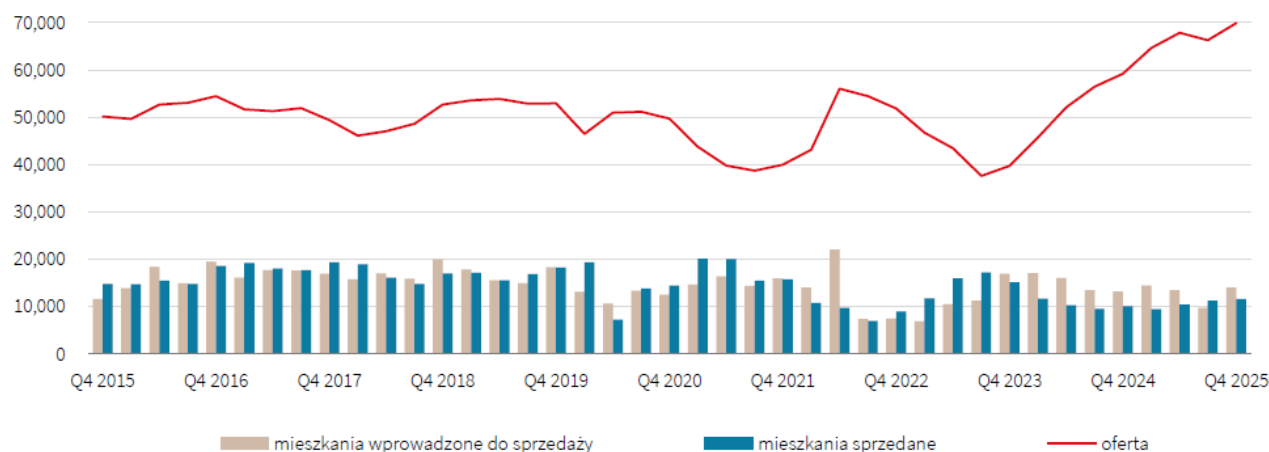
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

## Sytuacja na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce

Roczna sprzedaż przekroczyła 42,9 tys. mieszkań na siedmiu rynkach, co plasuje ten wynik na poziomie porównywalnym z rokiem 2024. Ożywienie sprzedaży wynikało przede wszystkim z trzech czynników: obniżek stóp procentowych i poprawy zdolności kredytowej, stopniowego uwalniania odłożonego popytu ze strony klientów oczekujących na programy dopłat lub wyraźne spadki cen oraz możliwości wyboru przez klientów mieszkania w ramach wyjątkowo szerokiej oferty.

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży oraz sprzedane kwartalnie na rynku pierwotnym

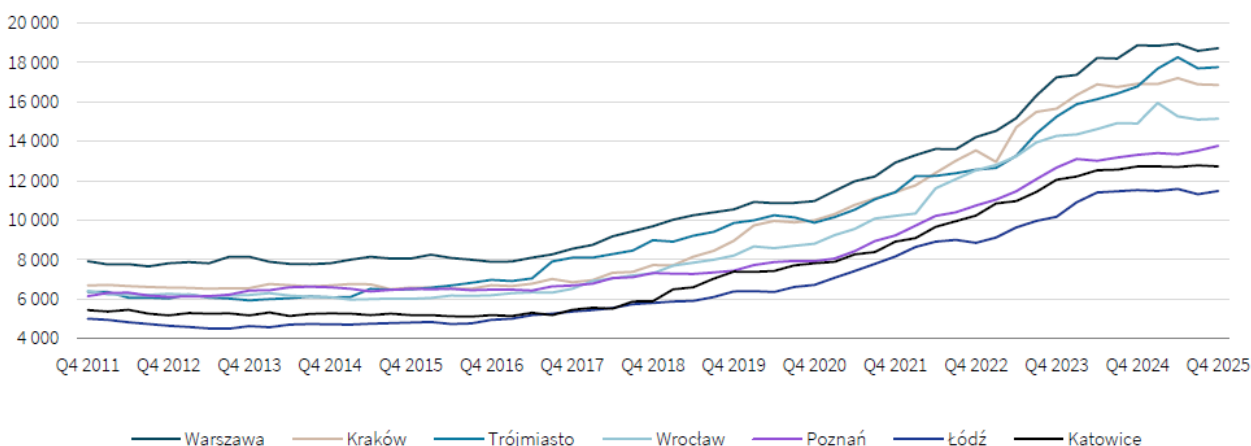
(\*agregacja dla 7 rynków: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź i Katowice)



## Ceny mieszkań

W IV kwartale 2025 roku dynamika cen transakcyjnych w największych miastach Polski uległa niemal całkowitemu wyhamowaniu, co w skali całego roku przełożyło się na zaledwie kilkuprocentowe wzrosty nominalne. Biorąc pod uwagę wskaźniki inflacyjne, można mówić o realnej stabilizacji wartości nieruchomości, a w niektórych lokalizacjach i segmentach nawet o lekkich korektach spadkowych. Wysoka podaż ograniczała przestrzeń do dalszych podwyżek. Deweloperzy koncentrowali się na sprzedaży wolumenowej, częściej akceptowali negocjacje cenowe oraz oferowali zachęty pozacenowe. Rynek wyraźnie przesunął się w stronę kupującego – szeroka oferta wydłużyła czas sprzedaży i sprzyjała bardziej selektywnym decyzjom zakupowym.

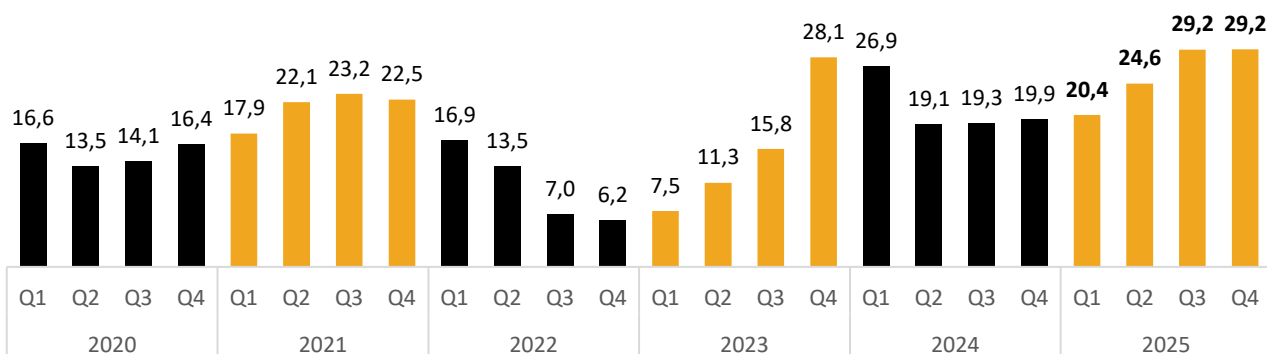
### Średnie ceny mieszkań w ofercie na rynku pierwotnym na koniec kwartału (w zł/m<sup>2</sup>, z VAT, w standardzie deweloperskim)



## Kredyty mieszkaniowe

W 2025 roku banki udzieliły kredytów mieszkaniowych na kwotę 103,4 miliarda złotych tj. o 21% więcej niż w roku 2024 (85,2 mld zł). Kluczowym czynnikiem wspierającym aktywność kupujących w 2025 roku była odczuwalna poprawa dostępności finansowania. Decyzje o obniżkach stóp procentowych, które sprowadziły stopę referencyjną do poziomu 4,00%, w połączeniu z systematycznym wzrostem średnich wynagrodzeń, znacząco odbudowały zdolność kredytową Polaków.

Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w latach 2020-2025 (kwartalnie, w mld zł)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ZBP, BIK

## 5. Działalność operacyjna art.Locum S.A.

W okresie sprawozdawczym art.Locum prowadziła działalność operacyjną w zakresie:

- realizacji projektów deweloperskich,
- wynajmu nieruchomości,
- usług inżynierskich i zarządzania projektami.

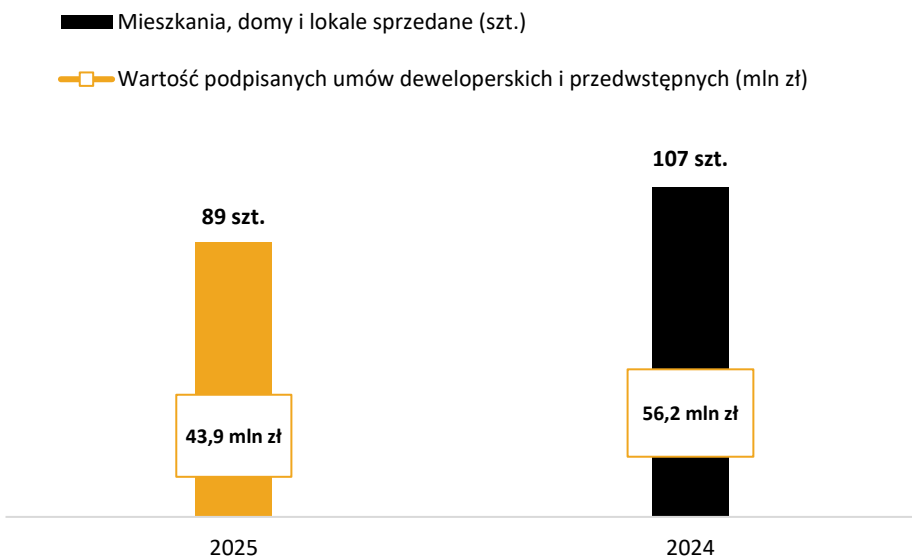
### Realizacja projektów deweloperskich

Działalność na pierwotnym rynku mieszkaniowym skupia się obecnie w Łodzi, Poznaniu, Trójmieście i w Krakowie. W 2025 roku Spółka zakończyła budowę II i III etapu projektu art.TEO w Łodzi (art.TEO II – 87 mieszkań; art.TEO III – 73 mieszkania). Dodatkowo Spółka kontynuowała budowę IV etapu projektu art.TEO (72 mieszkania), projektu ATRIUM w Łodzi (168 lokali) oraz etapu I.II projektu Junique w Poznaniu (165 lokali). Poza tym art.Locum S.A. prowadzi prace przygotowawcze i projektowe kolejnych etapów projektu Junique w Poznaniu, projektu w Krakowie (przy ul. Mogilskiej) i w Gdańsku (przy al. Hallera), projektów Łodzi (przy ul. Odnowiciela) oraz projektu apartamentów wakacyjnych „Port Stegna” w Stegnie.

### Sprzedaż

Spółka sprzedała umowami deweloperskimi i przedwstępnymi łącznie 89 mieszkań i 60 miejsc postojowych w halach garażowych oraz inne pomieszczenia towarzyszące o łącznej wartości 43,9 mln zł. W 2025 roku przekazała klientom 148 lokali o wartości 74,2 mln zł.

#### Sprzedaż umowami deweloperskimi w art.Locum S.A.



W roku 2025 sprzedano 89 sztuk lokali za 43,9 mln zł. Rok 2025 to rok mniejszego zainteresowania i aktywności klientów na rynku nieruchomości. Spółka odnotowała spadek sprzedaży w porównaniu z rokiem 2024 (mniej o 18 sztuk i o 12,3 mln zł). Na dzień 31 grudnia 2025 roku w ofercie art.Locum było 367 lokali, w tym:

- „Junique” etap I.I (10 lokali),
- „Junique” etap I.II (165 lokali),
- „ATRIUM” (159 lokali),
- „art.TEO” etap II (5 lokali),
- „art.TEO” etap III (28 lokali).

## **Bank ziemi**

Na koniec 2025 roku Spółka posiadała w banku ziemi grunty o potencjale wybudowania około 2,2 tys. lokali.

## **Wynajem nieruchomości**

W roku 2025 art.Locum osiągnęła przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 6,0 mln zł, co stanowiło 6,8% wszystkich przychodów Spółki. W tej kategorii firma uzyskała przychody z wynajmu powierzchni magazynowo-biurowych przy ulicy Wieruszowskiej w Poznaniu.

## **Realizacja inwestycji**

31 marca 2025 roku Spółka, jako generalny wykonawca, zawarła umowę wybudowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynku usługowo – handlowego przy ul. Judyma w Łodzi ze spółką Kaczeńcowa Invest Sp. z o.o. Przychody, które uzyskała Spółka z tego zakresu wynosiły w okresie sprawozdawczym 5 mln zł, co stanowiło 5,7% wszystkich przychodów Spółki.

## **Usługi inżynierskie i zarządzanie projektami**

W zakresie zarządzania projektami art.Locum S.A. świadczyła w 2025 roku usługi na rzecz spółki BDH Development i Karpacka Invest osiągając z tego tytułu przychody w wysokości 0,9 mln zł. W ramach usług inżynierskich Spółka nadzorowała realizowane własne projekty.

## 6. Charakterystyka projektów mieszkaniowych art.Locum S.A.

### Kraków

Do roku 2025 w Krakowie Spółka wybudowała dwa duże projekty mieszkaniowe: Zielona Galicja i Nowe Dąbie, w sumie 1 136 lokali. Obecnie Spółka posiada grunt z pozwoleniem na budowę projektu mieszkaniowego przy ulicy Mogilskiej. Na nieruchomości Spółka planuje wybudować 481 mieszkań i 13 lokali usługowych o łącznej powierzchni 27,0 tys. m<sup>2</sup>. Rozpoczęcie budowy przewidziane jest w 2030/31 roku.



### Łódź

Do końca roku 2025 w Łodzi Spółka wybudowała 1 685 lokali w ośmiu projektach mieszkaniowych: Bilewiczówny, Słoneczny Park, Hetmańskie, Kaczeńcove, Szlacheckie, Łąkowa, dwa etapy Poleskich Ogrodów oraz trzy etapy projektu art.TEO. W 2025 roku Spółka kontynuowała budowę IV etapu projektu art.TEO oraz projektu ATRIUM.



### Poleskie Ogrody / art.TEO

Spółka jest właścicielem gruntu zlokalizowanego w północno-zachodniej części Łodzi, w dzielnicy Polesie, przy ul. Ciepłarnianej. Na całym terenie Spółka planuje wybudować 723 mieszkania i 2 lokale usługowe o łącznej powierzchni 40,3 tys. m<sup>2</sup>. Do końca roku 2025 zakończono budowę dwóch etapów projektu Poleskie Ogrody oraz trzech etapów art.TEO. Budowę II etapu (budynki B i D) Spółka zakończyła w styczniu 2025 roku, a w lutym rozpoczęła sprzedaż aktami notarialnymi, przekazującymi lokale klientom. Etap ten obejmuje 87 mieszkań o łącznej powierzchni 4,7 tys. m<sup>2</sup>. W grudniu 2025 roku Spółka zakończyła budowę III etapu projektu (budynki E oraz F – 73 mieszkania o łącznej powierzchni 4,0 tys. m<sup>2</sup>), a w lutym 2026 roku rozpoczęła sprzedaż aktami notarialnymi, przekazującymi lokale klientom.

W 2025 roku była kontynuowana budowa IV etapu projektu (budynki G oraz H – 72 mieszkania o łącznej powierzchni 4,0 tys. m<sup>2</sup>). Na dzień 31 grudnia 2025 roku w ofercie w etapie II oraz III pozostały 33 mieszkania.

Osiedle „art.TEO” – wizualizacja





budynek E



budynek F



budynek G



budynek H

### Łódź, ATRIUM, ul. Pogonowskiego

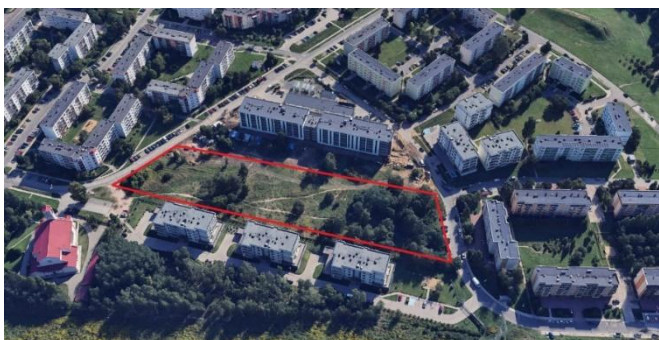
W Łodzi przy ulicy Pogonowskiego 44/46 powstaje jeden budynek wielorodzinny z lokalami usługowymi w parterze budynku. Budynek będzie obejmował 164 mieszkania (7,0 tys. m<sup>2</sup>) oraz 3 lokale usługowe o powierzchni 0,2 tys. m<sup>2</sup>. Zakończenie planowane jest na II kw. 2026 roku.





### Łódź, ul. Odnowiciela

Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Kazimierza Odnowiciela i Bolesława Szczodrego, na której planuje wybudować 280 mieszkań (12,5 tys. m<sup>2</sup>). W 2024 roku Spółka uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę, a rozpoczęcie budowy zaplanowano na IV kw. 2026 r.



### Trójmiasto

Pierwszym projektem zrealizowanym przez Spółkę była Sopotka Przystań, wybudowana w Sopocie, a następnie Rozewska w Gdyni. W roku 2022 zakończyła się budowa projektów Gardenia (przy ul. Opata Hackiego) i Oxyvia (przy ul. Bosmańskiej) w Gdyni.

W Gdańsku przy al. Hallera 122, przewiduje się wybudowanie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na 80 mieszkań o powierzchni użytkowej 3,4 tys. m<sup>2</sup> oraz 4 lokale usługowe o powierzchni 0,3 tys. m<sup>2</sup>.

Rozpoczęcie budowy zaplanowano na III kw. 2026 roku.

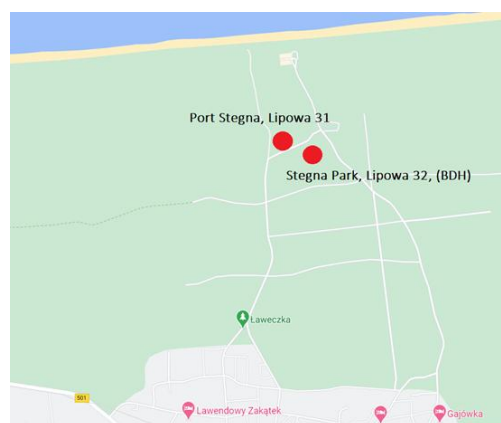


## Stegna

### „Port Stegna”

Na nieruchomości przy ul. Lipowej 31 w Steganie art.Locum zamierza zrealizować zespół budynków zakwaterowania turystycznego z usługami towarzyszącymi, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną.

Na tym terenie planuje się wybudowanie w dwóch etapach łącznie 251 apartamentów wakacyjnych, 6 lokali usługowych oraz restauracji, łącznie o powierzchni 11,1 tys. m<sup>2</sup>. Spółka posiada ostateczne pozwolenie na budowę. Rozpoczęcie budowy zaplanowane jest na rok 2027.



## Poznań

„Junique” to wieloetapowa inwestycja realizowana przez art.Locum S.A. w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej. Koncepcja osiedla przewiduje wybudowanie około 1 300 lokali o powierzchni 70,8 tys. m<sup>2</sup>.

I etap projektu został podzielony na dwa zadania inwestycyjne: „I zadanie inwestycyjne” obejmujące budynek A i „II zadanie inwestycyjne”, obejmujące budynki B, C i D.

W etapie I.I projektu „Junique” powstał pięciopiętrowy budynek z 79 mieszkaniami, 1 lokalem usługowym i podziemną halą garażową. W październiku 2024 roku Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie. Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka posiadała w ofercie 10 mieszkań.



„Junique” etap I.I

W 2025 roku Spółka kontynuowała budowę etapu I.II projektu Junique (bud. B, C, D). Etap liczy 161 mieszkań o łącznej powierzchni 7 674 m<sup>2</sup> i 4 lokale usługowe o łącznej powierzchni 500 m<sup>2</sup>. Zakończenie budowy planowane jest na II kw. 2027 roku.

## 7. Działalność inwestycyjna art.Locum S.A.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku art.Locum posiadała 100 % udziałów w kapitale zakładowym BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, 100 % udziałów w kapitale zakładowym Kaczeńcowa Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi oraz 66,3% udziałów w kapitale zakładowym Karpacka Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi.

### Kaczeńcowa Invest spółka z o.o.

Kaczeńcowa Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 173 została utworzona w dniu 5 stycznia 2023 roku oraz wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia, XX Wydział Gospodarczy w dniu 23 stycznia 2023 roku pod numerem KRS 0001014990.

Spółka Kaczeńcowa Invest, w sąsiedztwie osiedla art.TEO, rozpoczęła realizację pierwszego etapu projektu (67 mieszkań – 3.341 m<sup>2</sup> PUM i 1 budynek użytkowy o pow. 247 m<sup>2</sup>). Zakończenie budowy planowane jest na I kw. 2027 roku.



### Karpacka Invest Sp. z o.o.

Karpacka Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi została zawiązana 29 lipca 2019 roku pod firmą „Karpacka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” przez Zakłady Chemiczne „ORGANIKA” Spółkę Akcyjną oraz Archicom Polska Spółkę Akcyjną (obecnie: art.Locum Spółka Akcyjna. W dniu 3 października 2019 roku Karpacka Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr KRS 0000802885.

Struktura udziałów na dzień 31.12.2025 r.

- art.Locum Spółka Akcyjna – 66,3% udziałów
- Zakłady Chemiczne „ORGANIKA” Spółka Akcyjna – 33,7% udziałów

Celem działalności Karpacka Invest Sp. z o.o. jest realizacja projektu obejmującego budowę budynków mieszkalnych z funkcjami towarzyszącymi na nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi, w dzielnicy Górna, przy ul. Karpackiej. Na mocy podpisanej umowy art.Locum pełni funkcję Zarządcy Realizacji Inwestycji.

## Projekt przy ul. Karpackiej

Plany dotyczące realizacji projektu przy ul. Karpackiej zakładają wybudowanie osiedla w kilku etapach. Budowę I etapu obejmującego trzy budynki A, B i C, w których powstanie 196 mieszkań o łącznej powierzchni 10 322 m<sup>2</sup> rozpoczęto we wrześniu 2025 roku. W sumie projekt zakłada budowę 1 044 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 57,2 tys. m<sup>2</sup> oraz 825 miejsc postojowych w podziemnych parkingach.

## BDH Development spółka z o.o.

W grudniu 2020 roku art.Locum nabyła od mBanku S.A. 100% udziałów w spółce BDH Development spółka z o.o., która realizuje w Stegnie projekt budowy apartamentów wakacyjnych **Stegna Park** w bezpośrednim sąsiedztwie projektu Port Stegna.

Ostatnim, III etapem projektu Stegna Park jest kompleks pięciu segmentów – budynków od B1 do B5. Łącznie wybudowano 120 lokali o powierzchni 4,5 tys. m<sup>2</sup>. W 2023 roku Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie dla budynków B4 oraz B5, a w lutym 2024 roku dla budynków B1, B2, B3. Na dzień 31 grudnia 2025 roku w ofercie było 29 lokali.



## 8. Sytuacja finansowa art.Locum S.A.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej art.Locum (tys. zł)	2025	udział	2024	udział	zmiana
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>92 948,6</b>	<b>26,6%</b>	<b>78 448,7</b>	<b>24,2%</b>	<b>14 499,8</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	3 255,4	0,9%	1 889,1	0,6%	1 366,4
<i>w tym aktywa z tytułu praw do użytkowania</i>	1 158,7	0,3%	1 415,5	0,4%	-256,8
Nieruchomości inwestycyjne	40 576,1	11,6%	40 740,9	12,6%	-164,8
Wartości niematerialne	0,9	0,0%	2,7	0,0%	-1,8
Inwestycje w jednostkach zależnych	26 816,1	7,7%	26 816,1	8,3%	0,0
Pożyczki udzielone	22 300,0	0,0%	9 000,0	2,8%	13 300,0
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>256 862,8</b>	<b>73,4%</b>	<b>245 607,4</b>	<b>75,8%</b>	<b>11 255,4</b>
Zapasy	199 541,5	57,0%	182 808,9	56,4%	16 732,6
Pożyczki udzielone			9 500,0	2,9%	-9 500,0
Należności handlowe, pozostałe należności oraz RMC	4 436,1	1,3%	3 384,8	1,0%	1 051,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52 885,2	15,1%	49 913,7	15,4%	2 971,5
<b>Aktywa razem</b>	<b>349 811,3</b>	<b>100,0%</b>	<b>324 056,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>25 755,2</b>
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>223 886,1</b>	<b>64,0%</b>	<b>213 655,9</b>	<b>65,9%</b>	<b>10 230,1</b>
Kapitał podstawowy	27 688,0	7,9%	27 688,0	8,5%	0,0
Zyski zatrzymane, w tym:	196 198,1	56,1%	185 967,9	57,4%	10 230,1
<i>Zyski z lat ubiegłych</i>	181 814,7	52,0%	178 051,9	54,9%	3 762,8
<i>Zysk netto</i>	14 383,3	4,1%	7 916,0	2,4%	6 467,3
<b>B. Zobowiązania</b>	<b>125 925,3</b>	<b>36,0%</b>	<b>110 400,2</b>	<b>34,1%</b>	<b>15 525,1</b>
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	72 704,9	20,8%	52 903,5	16,3%	19 801,5
<i>zobowiązania z tytułu emisji obligacji</i>	59 878,7	17,1%	40 291,9	12,4%	19 586,8
<i>zobowiązania z tytułu leasingu</i>	4 241,6	1,2%	4 879,4	1,5%	-637,8
<i>zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych</i>	4 454,2	1,3%	4 010,2	1,2%	444,1
<i>rezerwa na świadczenia emerytalne</i>	136,7	0,0%	142,7	0,0%	-6,0
<i>pozostałe rezerwy</i>	690,9	0,2%	505,1	0,2%	185,9
<i>rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego</i>	3 302,8	0,9%	3 074,2	0,9%	228,6
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	53 220,3	15,2%	57 496,8	17,7%	-4 276,4
<i>zobowiązania z tytułu emisji obligacji</i>	19 702,7	5,7%			19 702,7
<i>zobowiązania z tytułu leasingu</i>	1 538,1	0,4%	1 297,9	0,4%	240,1
<i>przedpłaty otrzymane</i>	19 439,3	5,6%	45 450,1	14,0%	-26 010,8
<i>zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych</i>	1 153,8	0,3%	3 761,6	1,2%	-2 607,7
<i>zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</i>	9 140,5	2,6%	5 214,3	1,6%	3 926,2
<i>rezerwa na świadczenia emerytalne</i>	107,6	0,0%	80,4	0,0%	27,2
<i>pozostałe rezerwy</i>	2 138,3	0,6%	1 692,5	0,5%	445,8
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>349 811,3</b>	<b>100,0%</b>	<b>324 056,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>25 755,2</b>

Rok 2025 Spółka zakończyła sumą bilansową w wysokości 349,8 mln zł. To wzrost o 7,4% w porównaniu z rokiem poprzednim (324,1 mln zł).

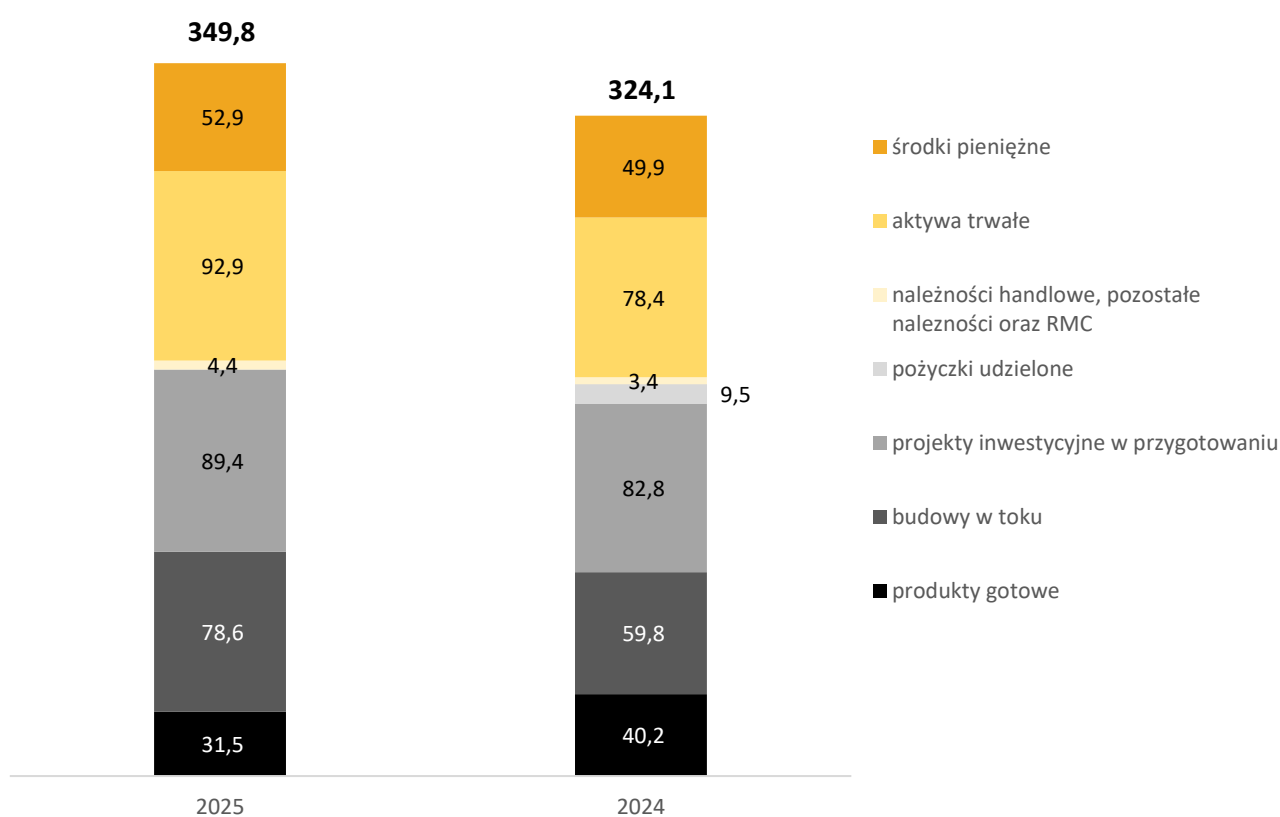
## Aktywa

W ogólnej kwocie aktywów Spółki część obrotowa (256,9 mln zł) stanowiła 73,4%, natomiast część majątku trwałego (92,9 mln zł) tj. 26,6% całości aktywów.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku kluczową pozycję aktywów trwałych art.Locum stanowiły nieruchomości inwestycyjne (39,0 mln zł) – głównie grunty, budynki i budowle zlokalizowane przy ul. Wieruszowskiej w Poznaniu – teren realizacji wieloetapowego przedsięwzięcia deweloperskiego „Junique”.

Wartość aktywów obrotowych 256,9 mln zł wzrosła w 2025 roku w stosunku do roku poprzedniego tj. o 11,3 mln zł. Na wzrost ten wpłynęło przede wszystkim zwiększenie zapasów o 16,7 mln zł w stosunku do 2024 roku, w tym m.in. znaczący wzrost wartości projektów w budowie.

### Struktura aktywów art.Locum (w mln zł) na koniec 2025 roku w porównaniu do roku poprzedniego



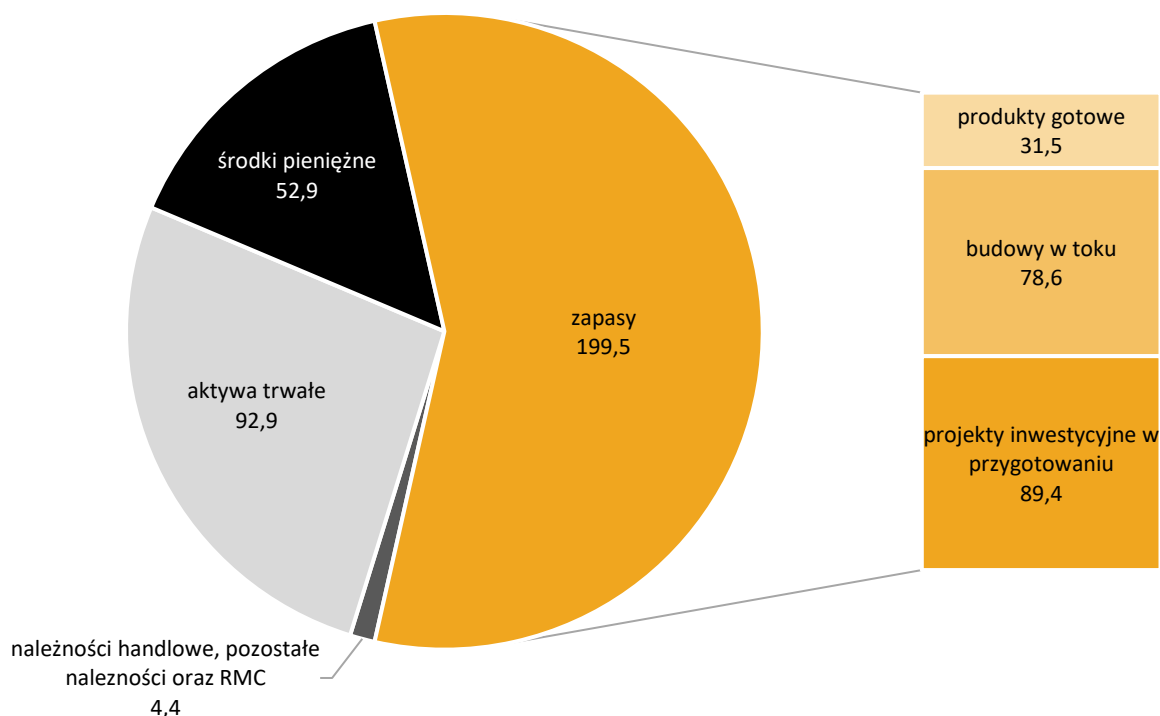
Na kwotę 92,9 mln zł aktywów trwałych złożyły się:

- rzeczowe aktywa trwałe – 2,1 mln zł,
- aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów – 2,7 mln zł, w tym prawo użytkowania wieczystego gruntów przy ul. Wieruszowskiej w Poznaniu,
- nieruchomości inwestycyjne – 39,0 mln zł (nieruchomości przy ul. Wieruszowskiej w Poznaniu),
- inwestycje w jednostkach zależnych – 26 816,1 tys. zł:
  - 20 000,0 tys. zł - spółka Karpacka Invest Sp. z o.o.
  - 6 806,1 tys. zł – spółka BDH Development spółka z o.o.
  - 10,0 tys. zł – spółka Kaczeńcowa Invest sp. z o.o.

Na kwotę 256,9 mln zł aktywów obrotowych złożyły się:

- zapasy – 199,5 mln zł, w tym:
  - projekty inwestycyjne w przygotowaniu – 89,4 mln zł,
  - produkcja budowlana w toku – 78,6 mln zł,

- produkty gotowe – 31,5 mln zł,
- należności handlowe, pozostałe należności oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów RMC – 4,4 mln zł
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty – 52,9 mln zł



W roku 2025 wskaźniki płynności były lepsze niż w roku 2024 i pozostawały na bezpiecznym poziomie

Wskaźniki płynności art.Locum	2025	2024
Wskaźnik bieżącej płynności	4,83	4,27
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$		
Wskaźnik szybkiej płynności	1,08	1,09
$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$		
Wskaźnik gotówkowej płynności	0,99	0,87
$\frac{\text{środki pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$		

### Kapitał własny i zobowiązania

Na dzień 31 grudnia 2025 roku kapitał własny art.Locum wynosił 223,9 mln zł (wzrost o 10,2 mln zł w stosunku do 31 grudnia 2024 roku) i stanowił 64% wartości pasywów, a zobowiązania wyniosły 125,9 mln zł, tj. 36% wartości pasywów. Na kwotę kapitałów własnych złożyły się:

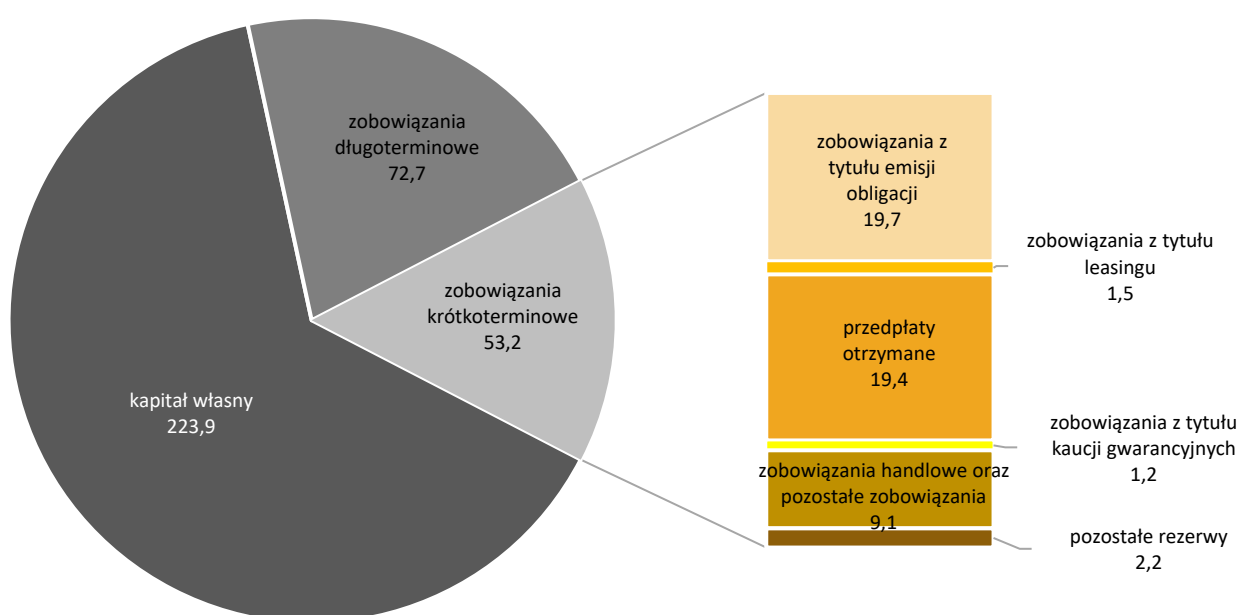
- kapitał podstawowy – 27,7 mln zł,
- zyski zatrzymane – 196,2 mln zł

Na kwotę 125,9 mln zł zobowiązań złożyły się:

- zobowiązania długoterminowe – 72,7 mln zł,
  - zobowiązania z tytułu emisji obligacji – 59,9 mln zł,
  - zobowiązania z tytułu leasingu – 4,2 mln zł,
  - zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych – 4,5 mln zł,
  - rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – 3,3 mln zł,
  - pozostałe rezerwy – 0,7 mln zł,
  - rezerwa na świadczenie emerytalne – 0,1 mln zł,

- zobowiązania krótkoterminowe – 53,2 mln zł, w tym głównie:
  - zobowiązania z tytułu emisji obligacji – 19,7 mln zł,
  - przedpłaty otrzymane – 19,4 mln zł,
  - zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania – 9,1 mln zł,
  - zobowiązania z tytułu leasingu – 1,5 mln zł,
  - zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych – 1,2 mln zł,
  - pozostałe rezerwy – 2,1 mln zł,
  - rezerwa na świadczenia emerytalne – 0,1 mln zł.

### Struktura kapitału własnego i zobowiązań art.Locum na dzień 31 grudnia 2025 roku



## 9. Sytuacja dochodowa art.Locum S.A.

W 2025 roku Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 87,3 mln zł (o 42,9 mln zł wyższe niż w 2024 roku). Od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku przekazano klientom 148 lokali wobec 75 sztuk przekazanych w 2024 roku, w wyniku czego przychody ze sprzedaży nieruchomości w 2025 wyniosły 74,2 mln zł, co stanowiło 85% przychodów ze sprzedaży.

W całym rozliczeniu rocznym zysk netto wyniósł 14,4 mln zł (7,9 mln zł w roku 2024) dając rentowność netto 16,5%. Istotny wpływ na wypracowany zysk netto miały przychody finansowe w wysokości 9,5 mln zł (w tym 6 mln zł otrzymanej dywidendy od spółki BDH Development). Odnotowano niższą niż w 2024 roku marżę bezpośrednią na sprzedaży produktów i usług (27,0% wobec 36,9% w roku 2024). Efektywność posiadanego kapitału mierzonego zyskiem netto do kapitałów własnych wyniosła 6,7% wobec 3,8% w roku 2024.

Rachunek zysków i strat art.Locum (tys. zł)	I – XII 2025	I – XII 2024	zmiana
Przychody ze sprzedaży	87 319,2	44 446,9	42 872,4
Koszt własny sprzedaży	-63 737,6	-28 041,4	-35 696,2
<b>Marża brutto ze sprzedaży</b>	<b>23 581,6</b>	<b>16 405,5</b>	<b>7 176,2</b>
<i>Rentowność bezpośrednia na sprzedaży</i>	<i>27,0%</i>	<i>36,9%</i>	<i>-9,9%</i>
Koszty sprzedaży i marketingu	-3 996,8	-3 359,2	-637,6
Koszty ogólnego zarządu	-9 053,4	-9 166,4	112,9
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>10 531,4</b>	<b>3 879,9</b>	<b>6 651,5</b>
Pozostałe przychody i pozostałe koszty netto	-326,5	745,8	-1 072,3
<b>Zysk (strata) operacyjny</b>	<b>10 204,8</b>	<b>4 625,7</b>	<b>5 579,2</b>
Przychody finansowe	9 490,8	5 784,7	3 706,0
Koszty finansowe	-3 227,2	-1 269,2	-1 958,0
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>16 468,4</b>	<b>9 141,2</b>	<b>7 327,2</b>
<i>Rentowność brutto (ROS brutto)</i>	<i>18,9%</i>	<i>20,6%</i>	<i>-1,7%</i>
Podatek dochodowy	-2 085,1	-1 225,2	-859,9
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>14 383,3</b>	<b>7 916,0</b>	<b>6 467,3</b>
<i>Rentowność netto (ROS netto)</i>	<i>16,5%</i>	<i>17,8%</i>	<i>-1,3%</i>

## Przychody

W 2025 roku przychody Spółki zostały wygenerowane z następujących źródeł:

- sprzedaż mieszkań, lokali usługowych i miejsc postojowych – 74,1 mln zł; udział w tych przychodach miały następujące projekty:
  - „art.TEO” etap II w Łodzi – 37,2 mln
  - „Junique” etap I.I. w Poznaniu – 36,7 mln zł
  - pozostałe – 0,1 mln zł,
- wynajem nieruchomości inwestycyjnych – 6,0 mln zł,
- sprzedaż robót budowlano – montażowych – 5,0 mln zł,
- pozostałe (w tym usługi inżynierskie, obsługa i realizacja projektów inwestycyjnych, usługi księgowe, administracyjne i marketingowe) – 2,2 mln zł.

## Koszty

W 2025 roku koszt własny sprzedaży wyniósł 63,7 mln zł i w porównaniu z rokiem 2024 był wyższy o 35,7 mln zł. Źródła poniższych kosztów są analogiczne do osiągniętych przychodów:

- koszty własne sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i miejsc postojowych – 56,0 mln zł,
- wynajem nieruchomości inwestycyjnych i pozostałych usług – 7,7 mln zł.

## Pozostałe pozycje rachunku zysków i strat

Koszty sprzedaży i marketingu w kwocie 4,0 mln zł obejmują koszty związane ze sprzedażą wytwarzanych produktów i są to głównie: część kosztów oddziałów Spółki związanych z obsługą procesu sprzedaży, koszty marketingu i reklamy, koszty obsługi sprzedaży i obsługi posprzedażowej lokali oraz koszty ponoszone na rzecz utrzymania nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych. Koszty sprzedaży w 2025 roku były wyższe o 0,6 mln zł niż w roku 2024.

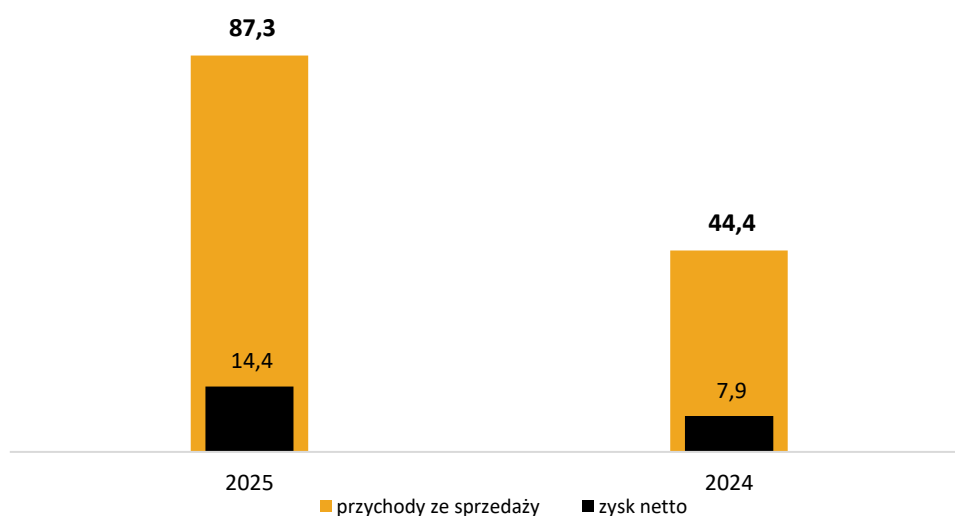
Koszty ogólnego zarządu, związane z podatkami od nieruchomości, opłatą z tytułu wieczystego użytkowania oraz z bieżącym funkcjonowaniem art.Locum wyniosły 9,1 mln zł i były niższe o 0,1 mln zł od kosztów zarządu w 2024 roku.

W roku 2025 Spółka uzyskała ujemny wynik netto 0,3 mln zł w pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych. Spółka osiągnęła zysk z działalności operacyjnej w wysokości 10,2 mln zł (4,6 mln zł w 2024 roku).

W roku 2025 przychody finansowe wyniosły 9,5 mln zł, na co złożyły się głównie otrzymana dywidenda od jednostki zależnej w kwocie 6,0 mln zł (BDH Development) oraz odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek i środków na rachunkach bankowych. Koszty finansowe w omawianym okresie wyniosły 3,2 mln zł i były związane głównie z odsetkami z tytułu leasingu finansowego, prowizjami i kosztami obsługi kredytów oraz wyceną zobowiązań i należności wg ESP.

W okresie sprawozdawczym Spółka osiągnęła zysk przed opodatkowaniem w wysokości 16,5 mln zł. Po uwzględnieniu podatku dochodowego w kwocie 2,1 mln zł, art.Locum zakończyła rok zyskiem netto w wysokości 14,4 mln zł, który był o 6,5 mln zł wyższy niż w roku 2024 (wzrost o 81,7%).

#### Przychody ze sprzedaży i zysk netto art.Locum (w mln zł)



Wskaźniki rentowności art.Locum	2025	2024
Rentowność sprzedaży	27,0%	36,9%
<i>marża brutto ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży</i>		
Rentowność brutto	18,9%	20,6%
<i>zysk przed opodatkowaniem / przychody ze sprzedaży</i>		
Rentowność netto	16,5%	17,8%
<i>zysk netto / przychody ze sprzedaży</i>		
Rentowność aktywów	4,1%	2,4%
<i>zysk netto / suma aktywów</i>		
Rentowność kapitału brutto	7,7%	4,4%
<i>zysk przed opodatkowaniem / kapitał własny</i>		
Rentowność kapitału	6,7%	3,8%
<i>zysk netto / kapitał własny</i>		

## 10. Kredyty, pożyczki, obligacje, poręczenia

### Kredyty

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 Spółka posiadała następujące umowy z tytułu kredytów bankowych:

- umowę kredytu inwestorskiego zawartą z bankiem PKO PB S.A. z siedzibą w Warszawie w celu finansowania i refinansowania kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego „ATRIUM” w Łodzi, przy ul. Pogonowskiego.  
Kredyt nie został uruchomiony, a umowa kredytowa uległa rozwiązaniu.
- umowę kredytu inwestorskiego zawartą z bankiem PKO PB S.A. z siedzibą w Warszawie w celu finansowania i refinansowania kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego „art.TEO III” w Łodzi, przy ul. Ciepłarnianej.  
Kredyt został udzielony w kwocie 22.000.000,00 zł. Oprocentowanie kredytu było ustalone w oparciu o wskaźnik referencyjny WIBOR 1M powiększony o marżę 2,40 p.p. Kredyt został wykorzystany oraz spłacony w II półroczu 2025 roku i umowa kredytu została rozwiązana za porozumieniem stron.

### Pożyczki udzielone

W roku 2025 art.Locum, jako pożyczkodawca, zawarła dwie umowy pożyczki z podmiotami powiązanymi.

Pożyczkobiorca	Oprocentowanie	Data udzielenia (data umowy)	Umowny termin zwrotu	Kwota pożyczki (wartość nominalna)
<b>Na dzień 31 grudnia 2025</b>				
Karpacka Invest spółka z o.o.	WIBOR 3M +marża	19.12.2025	31.12.2028	7 500 000,00
Kaczeńcowa Invest spółka z o.o.	WIBOR 3M +marża	28.07.2025	31.12.2027	6 800 000,00

### Obligacje

24 października 2025 roku Spółka przeprowadziła emisję obligacji zwykłych na okaziciela serii C, o łącznej wartości 40.000.000,00 zł, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę.

Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty publicznej papierów wartościowych, która nie wymagała sporządzenia i publikacji prospektu. Informacje o ofercie zostały zawarte w memorandum informacyjnym.

Wykup obligacji serii C nastąpi poprzez okresową amortyzację: 25% - po 2,5 roku, 25% - po 3 latach, 50% - po 3,5 roku, z opcją wcześniejszego wykupu.

Obligacje serii A są zabezpieczone hipoteką umowną do sumy 30.000.000,00 zł ustanowioną na nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej. Obligacje serii B oraz obligacje serii C stanowią papiery wartościowe niezabezpieczone.

Środki z emisji obligacji są wykorzystywane na ogólne cele związane z działalnością deweloperską Spółki.

Obligacje art.Locum S.A. są notowane w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Podstawowe warunki emisji obligacji art.Locum S.A. prezentuje poniższa tabela:

Obligacje wyemitowane przez art.Locum S.A.	Wartość nominalna emisji	Termin wykupu	Oprocentowanie
<b>Na dzień 31 grudnia 2025:</b>			
obligacje 3 letnie, seria A, oznaczenie GPW ASO: ARL1226	20 000 000,00	11.12.2026	zmiennie WIBOR 3M +marża 4,8%
obligacje 3 letnie, seria B, oznaczenie GPW ASO: ARL1227	21 000 000,00	12.12.2027	zmiennie WIBOR 3M +marża 4,25%
obligacje 3 letnie, seria C, oznaczenie GPW ASO: ARL0429	40 000 000,00	24.04.2029	zmiennie WIBOR 3M +marża 4,25%
<b>81 000 000,00</b>			

## Poręczenia

W roku sprawozdawczym art.Locum nie udzielała poręczeń.

## 11. Zarządzanie ryzykiem finansowym w art.Locum S.A.

### Czynniki ryzyka finansowego

Główne instrumenty finansowe wykorzystywane przez Spółkę to obligacje, kredyty, umowy leasingu z opcją zakupu, udzielone pożyczki, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności handlowe, zobowiązania handlowe, zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Zasadą stosowaną przez Spółkę obecnie i przez cały okres objęty sprawozdaniem jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko rynkowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko związane z płynnością. Poprzez odpowiednie zarządzanie ryzykiem finansowym Spółka stara się minimalizować potencjalnie niekorzystne wpływy rynków finansowych na wyniki Spółki.

Zarządzanie ryzykiem finansowym w Spółce pozostaje w gestii Zarządu i Dyrektora Finansowego, który realizuje politykę zatwierdzoną przez Zarząd. Dyrektor Finansowy identyfikuje i ocenia zagrożenia finansowe. Zarząd ustala ogólne zasady zarządzania ryzykiem oraz politykę dotyczącą konkretnych dziedzin, takich jak ryzyko płynności, ryzyko zmiany stopy procentowej, ryzyko kredytowe oraz inwestowanie nadwyżek płynności.

### Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że wartość godziwa instrumentu finansowego lub przyszłe przepływy środków pieniężnych z nimi związane będą ulegać wahaniom ze względu na zmiany cen rynkowych.

### Ryzyko stopy procentowej

Spółka jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych, których oprocentowanie ustalone jest w oparciu o aktualną stopę referencyjną WIBOR:

- pożyczki udzielone,
- środki pieniężne na rachunkach bankowych,
- kredyty bankowe,
- zobowiązania z tytułu emisji obligacji,

- zobowiązania z tytułu leasingu rzeczowych aktywów trwałych.

Poniżej analiza wrażliwości poziomu odsetek w przypadku potencjalnego wahania stopy procentowej o (+/-) 0,5 p.p. w odniesieniu do istotnych aktywów oraz zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową.

Rok zakończony 31 grudnia		2025	2024
<b>Aktywa oraz zobowiązania finansowe</b>	Zmiana stopy % (+/-)	Wpływ na poziom odsetek (+/-)	
Pożyczki udzielone	0,5%	90 805,51	117 472,67
Kredyty bankowe	0,5%	1 186,66	12 326,97
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	0,5%	242 808,22	104 027,40

Przychody oraz przepływy pieniężne z działalności operacyjnej Spółki są zasadniczo niezależne od zmian rynkowych stóp procentowych.

### Ryzyko walutowe

Zmiany kursów walut nie mają bezpośredniego wpływu na wyniki Spółki. Wszystkie istotne kontrakty i umowy z dostawcami oraz umowy z klientami nabywającymi produkty oraz odbiorcami usług są rozliczane w złotych. Spółka w bieżącym roku obrotowym nie dokonywała transakcji w walucie obcej.

### Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe to ryzyko poniesienia strat finansowych na skutek nie wywiązania się z zobowiązań wobec jednostki przez drugą ze stron instrumentu finansowego.

W działalności deweloperskiej Spółka jest nieznacznie narażona na ryzyko kredytowe. W przypadku sprzedaży mieszkań wymaga się od klientów dokonania przedpłaty na podstawie umów deweloperskich i przedwstępnych. Ostateczna sprzedaż nieruchomości następuje na mocy umowy notarialnej po całkowitej spłacie należności. Występuje wyłącznie ryzyko nieterminowego wpłacania zaliczek w stosunku do ustalonego harmonogramu. Powyższa sytuacja powoduje, że Spółka nie jest zagrożona stratami z tytułu niewypłacalności tych kontrahentów.

Pozostała sprzedaż Spółki dokonywana jest głównie dla podmiotów powiązanych. Ryzyko braku spłaty należności z tego tytułu Spółka ocenia jako niskie. W przypadku należności od dostawców robót budowlano-montażowych z tytułu obciążenia ich kosztami usunięcia usterek dokonywane są kompensaty z kaucji gwarancyjnych, które Spółka zatrzymuje na poczet zabezpieczenia należytej jakości robót. Z uwagi na posiadane kaucje gwarancyjne Spółka ocenia ryzyko kredytowe z tego tytułu również jako niskie.

Maksymalna ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych:

Na dzień 31 grudnia	2025	2024
Pożyczki udzielone	22 300 000,00	18 500 000,00
Należności handlowe oraz pozostałe należności	3 510 965,15	2 927 143,48
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52 885 202,63	49 913 702,18
	<b>78 696 167,78</b>	<b>71 340 845,66</b>

Na dzień 31 grudnia 2025 roku należności handlowe w wysokości 1.261.896,10 zł nie były przeterminowane (2024: 393.980,77 zł). Saldo należności handlowych obejmuje też należności przeterminowane, w stosunku do których nie stwierdzono utraty wartości, ponieważ nie nastąpiła istotna zmiana jakości tego zadłużenia, w związku z czym nadal uznaje się je za odzyskiwalne. Należności te nie były zabezpieczone.

Analiza wiekowa należności przeterminowanych, ale nie objętych odpisem z tytułu utraty wartości przedstawia się następująco:

Na dzień 31 grudnia	2025	2024
od 1 do 6 miesięcy	294 215,54	15 758,72
od 6 miesięcy do 1 roku	35 481,04	11 048,10
powyżej 1 roku	-	-
<b>Należności handlowe przeterminowane, razem</b>	<b>329 696,57</b>	<b>26 806,82</b>

### Ryzyko płynności

Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez bieżące monitorowanie prognozowanych i faktycznych przepływów pieniężnych oraz dopasowywanie terminów zapadalności aktywów do terminów wymagalności zobowiązań finansowych utrzymując poziom środków finansowych wystarczający do prowadzenia bieżącej działalności i regulowania wymagalnych zobowiązań. Aktywa finansowe są utrzymywane w ramach modelu biznesowego zakładającego utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy. Potrzeby Spółki w zakresie finansowania są przewidywalne, a terminy wymagalności jej aktywów finansowych są dostosowane do jej szacowanych potrzeb w zakresie finansowania. Zapotrzebowanie na środki pieniężne w zakresie obsługi zobowiązań krótkoterminowych porównywane jest z saldem inwestycji krótkoterminowych (np. depozytów bankowych) i poziomem środków finansowych możliwych do pozyskania z dostępnych źródeł w postaci np. kredytów bankowych, emisji dłużnych papierów wartościowych. Wydatki związane z produkcją budowlaną oraz wpływy od klientów są realizowane na podstawie ustalonych umownie harmonogramów. Istnieje ryzyko nieterminowego w stosunku do harmonogramu otrzymania należności od klientów, w związku z czym wpływy ze sprzedaży każdego z mieszkań są monitorowane indywidualnie. W razie opóźnień wysyłane są monity wzywające do zapłaty. Klient otrzymuje mieszkanie po zapłacie całości ceny.

### Zarządzanie kapitałem

Celem Spółki w związku z zarządzaniem kapitałem jest zapewnienie kontynuowania działalności w taki sposób, aby była zdolna do wypracowania zysków na rzecz akcjonariuszy oraz żeby zapewnić przyszły rozwój działalności gospodarczej. W ramach zarządzania kapitałem Zarząd monitoruje zwrot z kapitału, jak również poziom dywidendy przypadającej na akcje, ocenia koszt kapitału i ryzyka w odniesieniu do każdej klasy kapitału oraz dokonuje przeglądu struktury kapitałowej w celu optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Zarząd monitoruje kapitał przy pomocy „Wskaźnika zadłużenia do kapitału własnego”. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek łącznej wartości „Długu netto” do kapitału własnego. Dług netto oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości, zobowiązań z tytułu kaucji gwarancyjnych, zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań. Wskaźnik zadłużenia na dzień 31 grudnia 2025 roku i na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawiał się następująco:

Na dzień 31 grudnia	2025	2024
Zobowiązania z tytułu leasingu *	1 677 624,51	1 570 825,67
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	79 581 405,06	40 291 880,01
minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-52 885 202,63	-49 913 702,18
<b>Dług netto</b>	<b>28 373 826,94</b>	-
<b>Nadwyżka środków pieniężnych nad zobowiązaniami finansowymi**</b>	-	<b>8 050 996,50</b>
Kapitał własny	223 886 063,14	213 655 941,26
<b>Wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego</b>	<b>12,67%</b>	-

\*) z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości

\*\*\*) na dzień 31 grudnia 2024 roku w Spółce wystąpiła nadwyżka środków pieniężnych nad zobowiązaniami finansowymi.

## 12. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W lutym 2026 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż lokali umowami rezerwacyjnymi w projekcie „art.TEO” etap IV.

## 13. Wpływ czynników zewnętrznych na działalność i wyniki finansowe Spółki

### Wpływ czynników o charakterze makroekonomicznym

Na sytuację finansową i działalność gospodarczą Spółki w roku 2025 wpływały następujące czynniki o charakterze makroekonomicznym:

Czynniki pozytywne:

- Rada Polityki Pieniężnej obniżyła w 2025 roku stopy procentowe łącznie o 1,75 punktu bazowego, co przełożyło się na wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe i obniżkę kosztów finansowych deweloperów;
- inflacja wykazywała tendencję spadkową co zwiększyło realną siłę nabywczą Polaków, a jednocześnie wskaźnik nadal utrzymuje się na poziomie zachęcającym do poszukiwania możliwości ochrony kapitału w tym inwestowania w nieruchomości;
- wzrost PKB i utrzymująca się niska stopa bezrobocia, spadające oprocentowanie kredytów, podtrzymują popyt na nieruchomości, zarówno na własne potrzeby, jak i inwestycyjnie;
- wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw miał pozytywny wpływ na zdolności kredytowe i zakupowe klientów;
- wciąż wysoka i rosnąca podaż pieniądza, stwarzająca możliwości lokowania wolnych środków w nieruchomości mieszkaniowe;
- strukturalny deficyt mieszkań i rosnąca wartość mieszkań.

Czynniki negatywne:

- wysoka podaż, deweloperzy utrzymywali wysoką ofertę nieruchomości mieszkaniowych, co w zestawieniu z popytem przełożyło się na zwiększoną konkurencję i konieczność elastycznego podejścia do cen;
- utrzymywanie się alternatyw inwestycyjnych przynoszących wyższy dochód przy niższym poziomie ryzyka co nieruchomości mieszkaniowe (obligacje skarbowe, korporacyjne, depozyty bankowe),
- brak rządowych programów wsparcia rynku mieszkaniowego sprawił, że rynek opiera się głównie na klientach gotówkowych oraz tych z wysoką zdolnością kredytową - pomimo obniżek stopy procentowej są dalej na dość wysokim poziomie co ogranicza dostęp do finansowania kredytem hipotecznym;
- ograniczona podaż oraz wysokie ceny gruntów, w szczególności atrakcyjnych działek w dużych miastach;
- utrzymujące się wysokie koszty robót budowlanych, materiałów budowlanych, surowców i energii;
- rosnące koszty utrzymania lokali;
- niepewność dotycząca rozwoju działań wojennych w Ukrainie oraz innych częściach świata i ich wpływu na europejską gospodarkę, stabilność finansową oraz perspektywy wzrostu.

## 14. Plany art.Locum S.A. na rok 2026

W przypadku pozytywnej oceny perspektyw na rynku nieruchomości i stabilizacji sytuacji gospodarczej art.Locum S.A. w 2026 roku zamierza:

- rozpocząć prace budowlane w Łodzi przy ul. Odnowiciela (etap I) oraz w Gdańsku przy ul. Hallera,
- zakończyć budowę i uzyskać pozwolenie na użytkowanie dla IV etapu projektu „art.TEO” oraz dla projektu ATRIUM,

- prowadzić prace projektowe i przygotowawcze do rozpoczęcia budowy projektu apartamentów wakacyjnych w Stegnie „Port Stegna”,
- kontynuować działalność w zakresie robót budowlano – montażowych,
- kontynuować działalność usługową związaną z wynajmem powierzchni biuro-magazynowych.

### Podpisy członków Zarządu art.Locum S.A.

---

<b>Data</b>	<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Stanowisko</b>	<b>Podpis</b>
30 marca 2026	Krzysztof Suskiewicz	Prezes Zarządu	
30 marca 2026	Tomasz Malewski	Wiceprezes Zarządu	

---